

返乡理性置业 让梦想与现实更近

■本报记者 张丽霞

春节期间返乡购房,无疑是近几年在异地拼搏的人们的新一轮需求。在业内人士的形容中,这阵回家买房的返乡置业潮总在年末岁首组团出现,在春节期间抵达顶峰。不管是市区还是郊区,大户型还是小户型,公寓还是写字楼,总有他们四处看房的身影。他们一旦下订,出手豪爽,并呈现跟风扎堆效应,他们总能为开发商新年开局打响头炮……

返乡置业 在家乡生活更快乐

目前,回家置业逐渐成为许多人的首要选择。由于热点一线城市房价居高不下,再加上层层限购政策,很多在一线城市工作的人开始放弃在外地打拼的计划,选择回家乡买房。记者的一位同学在郑州工作,上周刚刚在建业桂园定了一套三房,他说:“越是在外工作,越能体会到漯河的美和漯河的宜居。我相信老同学的推荐,所以趁假期,和家人一起到售楼部仔细了解了项目的规划情况。这个楼盘还真不错,销售员专业的讲解更坚定了我选择这里的信心!在家乡生活更快乐!”

很多在大、中城市打拼的年轻人和这位消费者的想法一样,期待着通



春节期间,咨询买房的市民坐满了售楼部。

本报记者 范子恒 摄

过自己的拼搏,得以回乡安家置业,让梦想与现实的距离越来越近。

随着热点楼市限购的不断升级,再加上不断飙升的房价和银行紧缩银根,在一线城市购房成了每一个异地打工族心中抹不去的痛。他们纷纷将目光转移到自己的家乡。返乡置业成为楼市一大热议话题,甚至有人认为,返乡置业是支撑楼市刚性需求的重要组成部分。返乡置

业能给楼市带来新的气息,能够拉动新一轮销售。

刚性需求 决定了高成交率

在许多返乡置业的购房者心中,与北上广深等一线城市相比,中小城市显然更具幸福感,更宜居。我市近两年变化颇多,几座新建大桥的通

车、沙澧河沿岸的持续升级改造,城市配套的不断完善等等,这些都是返乡置业族回乡置业的重要因素。

记者了解到,在返乡人群中,刚性需求占据七八成左右,在这些自住型的购房需求中,大部分人都是在外工作的年轻人。这部分人对于房价比较敏感,而漯河适中的房价无疑对其具有相当大的吸引力。

城东一楼盘项目负责人告诉记者,一线城市不断飙升的房价、日益上涨的物价、令人无奈的出行成本,越来越使这群高薪打工族有了更多危机感,而家乡的经济也令他们开始刮目相看,所以回家置业,的确是个不错的选择。

记者了解到,为最大限度地让利购房者,不少楼盘在春节期间都推出了一系列优惠政策。不过,记者在此要提醒市民,在选择楼盘时,一定要多咨询几个问题。例如,相关证照是否齐全?物业是哪个物业公司负责?一定要避免购买一些不具备开发资质的房地产商以低价为诱饵进行推销的楼盘,比如小产权房等,尽量避开有可能存在的纠纷房源。

以上分析,希望能为春节期间回家买房的返乡人群提供有效的帮助,也希望每一个渴望家的人都能买到合适的好房。

昌建外滩学府举行“五福临门”系列活动

本报讯(记者 张丽霞)为庆祝春节,即日起至2月28日,昌建外滩学府精心策划了“五福临门”系列活动,市民关注外滩学府公众号,不仅可以参加春联礼、全家福、油米礼、红包礼、现金礼等系列活动,还可以线上参与“十万现金”抽奖活动,销售有参与的市民,快快关注、参与吧。



春节期间,昌建外滩学府售楼处看房的人群不断涌入。本报记者 范子恒 摄

一张全家福上。不仅如此,线上评选也正在火热进行中,跑步机、空气

净化器、电动足浴盆等好礼在等待着市民前往领取。

买房承担公摊面积合理吗

对很多人来说,买房子是一件大事。但是,您买的房子名副其实吗?实际上,由于“公摊面积”的存在,您的房子会大打折扣,比如建筑面积为100平方米的房子,可能套内面积只有80平方米;如果是高层的话,套内面积可能就缩水到70平方米了。那么,“公摊面积”从何而来,它的存在合理合法吗?

所谓“公摊面积”,指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算。北京律师协会物业管理法律专业委员会主任包华解释,在建筑物中有三个面积定义,第一个面积定义是使用面积,使用面积一般也叫地毯面积;也就是我们房屋墙面以内的部分;第二个面积指套内建筑面积,套

内建筑面积包括使用面积,也包括我们现在的隔断墙中间的50%的墙体部分;第三个部分是建筑面积,建筑面积是在套内建筑面积基础上把分摊面积计入。

有媒体指出,从1998年我国进入商品房时代开始,公摊面积就因为不符合国际惯例、现有法律法规没有设定上限等问题一直为人诟病。

问题一:买房公摊面积大,购房人承担合理吗?

显然,这并不合理。中原地产首席分析师张大伟表示:“公摊面积已经变成了开发商变相涨价的手段。部分公摊可能被开发商用来做其他用途,比如说开发车位、公共设施等等。在购房合同里面如果不明确的话,有一些开发商开发商就会用这些噱头,变相达到了房价上涨的目的。”

问题二:得房率低得离谱,需要进行规范吗?

《新华每日电讯》撰文指出,近

年来,随着商品房价格攀升,部分开发商不断推高公摊面积和公摊系数,甚至有的房子公摊面积高达50%。公摊面积缺少标准、管理混乱,不仅会让消费者在购房时支付更多房款,更使之在未来要支出物业费、取暖费等更多成本。张大伟认为,国家必须出台相关的规范,设立得房率下线。

问题三:按照套内面积卖房的重庆模式适合推广吗?

早在2002年,重庆市人大常委会以地方法规的形式明确要求:商品房现售和预售,以套内建筑面积作为计价依据。不按这一计价依据销售的开发商,将被行政主管部门重罚,后在2011年又进行了修订完善。“重庆模式”是范本。

问题四:取消公摊面积收费会影响小区品质吗?

在其他条件都同等的情况下,一个小区的公共区域的配置越高,房价

越高;如果公共区域的条件越差,房价就会越低。不少人担心,如果取消公摊面积收费将影响小区品质。北京律师协会物业管理法律专业委员会主任包华表示,这样的担心是多余的,小区品质可以通过收取物业费来保障。

问题五:取消公摊面积收费开发商会变相涨价吗?

《新华每日电讯》撰文指出,公摊面积问题积弊已久,越涨越多的公摊面积实质上已经侵占百姓的利益,也损伤了市场经济的公平与公正。近几年,为回应民众诉求,广州、北京等地也开始出现按套内建筑面积计价的探索。人们期待着相关部门在研究房产调控政策之时,能正视公摊面积乱象,探索更科学、合理的计价方式,切实保护百姓权益。

张大伟认为,随着开放式小区越来越多,政府在公共区域建设中的作用将越来越大,开发商取消公摊面积收费是趋势。 据央广网

置业指南

返乡置业避免“入坑”

返乡置业成为潮流,梳理原因,无外乎有以下几点:一是大城市房价居高不下,“漂一族”在工作地置业的压力加剧,不少人背负按揭还贷压力,生活质量大大下降。二是以农民工为主的人群,或是为了改善居住条件,或是结婚需要,返乡置业。三是不少三四线城市,特别是大城市周边地区,近两年发展迅速,无论是投资还是未来工作需要,返乡置业都成为选择。

如何选择城市?如何选择区域?如何选择楼盘?消费者需要擦亮双眼,小心“入坑”。分析师张波认为,返乡置业要重点关注两点,一是明确自身置业需求,是为了自己以后住还是提升父母居住水平,而不要盲目购买,不然房产或会变为长期闲置资产。二是要充分了解返乡置业城市的房价变化,三

四线及以下城市由于经历了一轮“棚改”去库存,房价大都处于近几年的高点,甚至部分城市的房子已经从高点开始下行,买房时需要多了解房价变动,不要急于出手,更不能有“炒房”短期获利心理。专家提醒返乡置业人群——若是在三四线城市进行购房,需要注意,交付时会有再推迟的问题,小心遇到楼盘烂尾的情况。

此外,业内人士总结,要了解家乡购房政策,诸如限购、限贷、公积金、落户政策等;要选择好的地段与配套;优先选择品牌房企项目,尤其是三四线城市,无论是住房品质还是交付时间抑或是保值增值空间,都有保障,如果不是品牌房企项目,一定要注意项目资质;尽量购买南北通透的主流户型,无论是自住还是未来出手,都是很好的选择。 新华

高楼层≠没噪音

在城市中居住,很多人或多或少都会受到不同程度的噪音污染。业主如果不想长期居住在“噪音房”中,最好远离临街的房子、铁路轨道、菜市场、KTV、商业广场、大型公众娱乐场公交站等附近的房子。那么除了小区周边的配套会产生噪音污染外,楼层分布又与噪音有什么关系呢?是不是楼层越高噪音就越小呢?其实未必。

据专业监测发现,“噪音房”的噪声一般是向上传播,高层住宅在30米至70米之间的楼层噪声较大。即5楼开始,临街、公交站、菜市场、KTV等旁边的楼房可能会因为前面没有了太多遮挡物,能全面接收到来自四面八方的声音而导致噪音分贝变大,并且也会随着楼层增高而变大,在8至12楼上升到最高值,之后又随着地面距离的增加,声音在逐渐减弱,所以22层以上的楼房又较为安静了。 有时候,楼层矮(如5楼至7楼)

反而噪声小,一方面是因为绿化带、行道树可以降低噪声,另一方面是因为矮楼层只接收近距离的噪声,而楼层越高接收噪声的范围越广,远距离的交通噪声都可以传送到高层。

另一个监测数据显示,远离噪音源,不属于“噪音房”的房子或是小区中间的楼栋,因为其周边有其他住宅楼的遮挡,周边环境较为安静,所以其各楼层之间的噪音差别不大。如果有噪音污染,一般也是小区内的业主在地面搞活动产生的噪音,楼层低可能会受影响。

综上所述,对于高层住宅而已,如果楼层远离噪音源,那么各楼层之间的噪音差别不大;如果楼层属于临街的楼栋,或者是铁路轨道、菜市场、KTV、商业广场、大型公众娱乐场、公交站等旁边的“噪音房”,可能8至12楼噪音污染最大,而5至7楼和22楼以上属于噪音污染最小的楼层。新华

为您服务



我要买房

- 求购召陵区85平方米2室2厅1卫低层或电梯房住宅,35万元左右。
- 求购100平方米2室2厅1卫,70万元左右。
- 求购召陵区100平方米3室1厅1卫,38万元左右。
- 求购100平方米3室2厅1卫。
- 求购壹号院,太阳城120平方米朝南3室2厅2卫住房,60万元。
- 求购召陵区100平方米2室2厅1卫,23万元。
- 求购100平方米3室2厅1卫,30万元。
- 求购会展中心附近110平方米复式毛坯房,50万元左右。
- 求购80平方米2室1厅1卫,20万元。
- 求购颍州区、颍东区三室毛坯电梯房,50万元~60万元。
- 求购黄山路实验小学附近3楼以下房屋一套。
- 求购黄山路与江河路交叉口附近3楼以下房屋,4室以上。
- 求购黄山小区(市实验小学南)的房屋,100平方米左右。
- 求购颍州区或者沙北房源,三居室,带电梯,预算总价45万元左右。
- 求购会展中心附近30平方米~60平方米房源,毛坯精装皆可。
- 求购会展中心附近40平方米住房,20万元以内。
- 求购阳光世纪苑2楼至5楼95~140平方米房屋一套。

我要卖房

- 嘉业城市花园一期9楼电梯小两房,面积76平方米,精装修,附带部分电器,小区24小时温泉热水,售价63万元。
- 友爱街与马路街交叉口两室一厅住宅,面积103平方米,中层,简装,全套家具家电八成新,赠送超大阳台,满五唯一,售价55万元。
- 恒大都5楼,95平方米,三室两厅一卫,精装、有地暖。价格面议。
- 解放路与湘江路交叉口东北角临湘江门面房一套,上下两层,面积90.22平方米,价格72万元。
- 海河路与黄山路交叉口东北角白云药店楼上5楼,三室二厅,140平方米,家具、水电气齐全,没有物业费,每月1200元,常租优惠。
- 交通路与受降路交叉口东方时尚公寓7楼,45平方米,精装修,家电齐全,售价30万元。
- 御园河堤观景房,面积179.39平方米,四室+茶室+两厅,精装修,美国约克全变频水机,一拖七中央空调+新风系统,整体橡木橱柜、吊柜、集成灶、集成水槽,热水器、净水机等电器设备齐全,乌金原木家具,售价200万元。
- 香水百合临街七楼小复式,80平方米(七楼43平方米,八楼37平方米),价格面议。
- 幸福春天小高层两室两厅毛坯住宅,90.32平方米,6楼(共11层),价格面议。
- 五中家属院4楼,三室一厅一卫,102.2平方米,售价40万元。
- 淞江芳园东区一室一厅一厨一卫,59.49平方米,5楼,精装修,小区中央空调,24小时地下水,售价30万元。
- 建业森林半岛别墅,268平方米,6室3厅3卫,豪华装修,售价500万元。
- 阳光福源2室1厅毛坯房两套,分别为88平方米,67平方米,手续齐全,价格面议。
- 大学路广电小区3楼109平方米精装修2室2厅1卫,家电家具齐全,全屋木地板,有车位,售价60万元。
- 解放路与南环交叉口往北1000米路西润泽园2楼住宅,52平方米,简单装修,售价19万元。
- MOCO企业总部写字楼五间,面积约200平方米,位于嵩山东支路与颍江路交叉口,新房未装修,可租可售,价格面议。
- 金山路与湘江路交叉口往南,田福楼小区,90平方米,30万元。
- 汉江路与伏牛山路交叉口某小区6楼,3房2厅2卫,165.32平方米,58万元。
- 衡山路阳光花园五楼坐北朝南(共六层)137.86平方米3室2厅2卫,户型方正,客厅大落地窗,47万元。
- 湘江东路金港对面银行家属院,3室1厅1卫,100平方米,简单装修,价格面议。
- 嵩山东侧财富广场公寓,学区房,38平方米,豪华装修,30万元。
- 泰盈·紫金城一楼精装修带小院126.71平方米,85万元。
- 会展中心工商联大厦40平方米公寓出售,可拎包入住,价格面议。
- 会展中心阳光大厦10楼,约50平方米,简装修,价格面议。
- 召陵区上城公馆小区3楼,2室2厅,110平方米,简装修,水、电、气、家具、家电齐全,可拎包入住,价钱面议。
- 锦绣淞江小区12楼(共12层),1室1厅1厨1卫,60.57平方米,精装修,家具、家电齐全,可租可售,价格面议。
- 恒大都小区6楼,3室2厅120平方米,精装修,含全套美式家具,售价98万元。
- 天鑫·现代城9号楼1楼带院子,102平方米,复式楼,售价68万元。

有房出租

- 双汇路中段景园商务酒店院内,有三栋小楼,1800平方米,46个房间,两个各200平方米的大厅,水电齐全,有停车场,整租分租均可,价格面议。
- 祁山路与牡丹江路交叉口东南角有一门面房带货转让,店内主营家居内衣,有固定客源,价格面议。
- 泰山路北段原检察院家属院四楼,三室二厅一卫,120平方米,有车位,拎包入住,距实验中学、育才小学很近,月租1000元。
- 会展中心MOCO新世界小区一室一厅,60平方米,朝南户型,精装修,水电气空调电视等设施齐全,月租金1000元,押一付三。漯河一高陪读优先,长时间租租价格可适当优惠。
- 会展中心MOCO新世界小区一室一厅,60平方米,朝南户型,精装修,水电气空调电视等设施齐全,月租金1000元,押一付三。陪读优先,长租可优惠。
- MOCO新世界一期,90平方米,2室2厅1卫,精装,家具齐全,有地暖。漯河高中陪读优先。月租金1500元。
- 建业39号公馆7楼,52平方米,精装修,有中央空调、简易家具,租金面议。
- 滨河路东段万大庙附近住房,3室2厅1卫,150平方米,家具家电齐全,租金每月850元。
- 文化路与建设路交叉口原检察院家属院3楼2室1厅1卫,80平方米,月租金800元。
- 市区文化路与建设路交叉口红日文景苑西区,距漯河高中300米,拎包入住,月租2300元,最低10个月起租。
- 双汇广场东体委家属院,6楼,90平方米,拎包入住,租金面议。
- 交通路黄金地段有旺铺数间,每间60平方米(楼上30平方米,楼下30平方米),租金优惠,无转让费。
- 井岗山路与汉江路交叉口附近报社花园4楼,4室2厅,154平方米,简装修,水、电、气齐全,租金面议。
- 昌建·外滩临河南商,层高5.2米,91平方米,每天每平方米1.5元,长租可优惠。
- 辽河路与崂山路交叉口石槽赵独家小院整体出租,三层楼,水、电、气齐全,租金面议。
- 太行山路与海河路交叉口太行山公寓5楼,精装修,84平方米,空调、热水器、办公桌椅、家具齐全,可办公、可商用,租金面议。
- 召陵区政府东韶山路临街商铺,1楼、2楼共145平方米,每天每平方米0.6元,长期租可优惠。
- 昆仑路小学斜对面路西有一独家院,两层楼,200多平方米,水、电、气、电器及家具齐全,租金面议。
- 泰山路与育才菜市场附近,3楼,2室1厅,简单装修,月租460元。